

שנת התכנון המחוזית
1997-02-17
מחוז הדרום

העתק מעורר

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - שמעונים

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 11/183/02/7
הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/1/97 לשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
ח"ר הודעה המחוזית

תכנית מתאר מס' 11/183/02/7
שינוי לתכנית מתאר מס' 1/183/02/7
ולתכנית מפורטת מס' 362/03/7

לקיה - מתחם ד/1

הודעה על אישור תכנית מס. 11/183/02/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4503
מיום 16/1/97

נפה : באר-שבע
מקום : לקיה
גוש : 100220/5 (בהסדר)
שטח התכנית : 48.718 דונם
מס' יח' דיור : 116 יחידות דיור
היזמים : משרד הבינוי והשיכון,
מועצה איזורית שוקת
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן : אדריכל חיים פלמן

פברואר 1996
עידכון - יולי 1996
באר-שבע

לשכת התכנון המחוזית
12-02-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תכנית מתאר מס' 11/183/02/7
שינוי לתכנית מתאר מס' 1/183/02/7
ולתכנית מפורטת מס' 362/03/7

לקיה - מתחם 1/ד

מבוא לעקרונות תכנון

התכנית משנה תכניות מתאר ומפורטת מאושרות, של המרכז האזרחי ביישוב, לאיזור מגורים. המרכז האזרחי מתוכנן למקום אחר, בתחום הרחבת גבולות השיפוט.
במסגרת שינוי תכנית מתאר הישוב במקביל לתכנית זאת, הורחבה דרך מרכזית מס' 1 ל-30 מ' רחב.

המתכנן : אדריכל חיים פלמן

1. **שם התכנית:** תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 11/183/02/7, שינוי לתכנית מתאר מס' 1/183/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 362/03/7, לקיה - מתחם ד/1. ✓

2. **מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 2.1 7 דפי הוראות לתכנית בכתב (להלן הוראות התכנית). ✓
 2.2 התשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).

3. **יחס לתכניות אחרות:** תכנית זו כפופה לתכנית המתאר מס' 1/183/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו, ומבטלת את הוראות תכנית מפורטת מס' 362/03/7, בשטחים הכלולים בתכנית זו. ✓
 270

4. **ציונים בתשריט:** כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא. ✓

5. **מטרת התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים, שטחים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה. ✓

6. **תכליות ושימושים:**
 6.1 **איזור מגורים א':** תותר הקמת מבני מגורים ומחסנים, סככה לרכב פרטי וחקלאי, ביתן לאפיה. גובה מירבי: מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ' ממפלס קרקע סופי. מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.00 מ' ממפלס קרקע סופי. מחסן/חניה מקורה - 2.20 מ' ממפלס קרקע סופי. מפלס הרצפה בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת) יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם. ✓

6.2 **איזור מגורים עם חזית מסחרית:**
 6.2.1 תותר הקמת מבני מגורים ומחסנים, סככה לרכב פרטי וחקלאי, ביתן לאפיה + חזית מסחרית. גובה מירבי: מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ' ממפלס קרקע סופי. מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.00 מ' ממפלס קרקע סופי. מחסנים/חניה מקורה - 2.20 מ' ממפלס קרקע סופי. מפלס הרצפה בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת) יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם. ✓

6.2.2. כדי לאפשר מסחר קמעוני לצרכי יום יום ותותר בניית קומת קרקע מסחרית חלקית בשטח עיקרי (חנות) + שטח למטרת שירות (מחסן) שלא יעלו על 70 מ"ר בסה"כ.

6.2.3. שטחי בניה מירביים :

- א. שטח עיקרי (מגורים + חנות) בהתאם למגבלות הבניה החלות על על איזור מגורים א' כמפורט להל"ן בסעיף 7.
- ב. שטח בניה למטרת שירות - מרתף, קומת עמודים, חניה מקורה, מבנה עזר (כולל מחסן לחנות), בהתאם למגבלות בניה החלות על איזור מגורים א'.

6.2.4. יעוד החנות והפעלתה - בהתאם לאישור משרד הבריאות והמועצה המקומית. לא יאושר אחסון מסחרי מחוץ לשטח המבנה המיועד לחנות ולמחסן הנלווה.

6.3. שטח לבנייני ציבור :

מגרשים מס' 910, 911 - ישמשו להקמת בנייני ציבו כגון : גן ילדים, פעוטון, מועדון וכדומה.

6.4. שטח ציבורי פתוח :

מיועד להקמת מגרשי משחקים, גיטון ונוי, נטיעות, שבילים, ניקוז, מערכות תשתית וכד'. בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט פריטי פיתוח ונוי דוגמת פרגולות, קירות תומכים, פסלים וכד'.

6.5. דרכים :

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

שם האזור	מספר מגרש	שטח מגרש מיני במ"ר	מספר יחידות דיור למגרש	זכויות בניה (% ו/או מ"ר)			תבסית מירבית %/מ"ר	מספר קומות	קווי בניין במ'		
				מיקום	מטרות עקרוניות	מטרות שירות הבל			א	ב	ק
מגורים 'א'	301 324/5 326/7 330/1 334/5 337/8	800 *	4	מעל לקרקע	40%	+ 5% 100 מ"ר ***	+ 45% 100 מ"ר	+2 עלית + גג + מרתף או קומת עמודים	3.0	3.0	לפי תשריט
				מתחת לקרקע	7%						
מגורים 'א'	303/4 305/6 308/9 312/3 316/7 320/1 323 328/9 332/3 336	560	2	מעל לקרקע	40%	+ 5% 50 מ"ר ***	+ 35% 50 מ"ר	+2 עלית + גג + מרתף או קומת עמודים	3.0	3.0	לפי תשריט
				מתחת לקרקע	7%						
מגורים 'א' + חזית מסחרית	302 307 310/1 314/5 318/9 322	800 *	4	מעל לקרקע	40% כולל 50 מ"ר למסחר	+ 5% 100 מ"ר כולל 20 מ"ר למסחר *** **	30%	+2 עלית + גג + מרתף או קומת עמודים	3.0	3.0	לפי תשריט
				מתחת לקרקע	7%						
בנייני ציבור	910 911			מעל לקרקע	40%	5%	45%	1	3.0	3.0	לפי תשריט
ש.צ.פ.	1000 1005			לפי המפורט בסעיף 6.4							

הערות:

* במגרשים מעל 800 מ"ר תותר בניית 2 מבני מגורים (אחד בחצי מגרש קדמי ושני בחצי מגרש אחורי). על קו מחצית מגרש לקיר אטום או במרווח 3.0 מ' מקו מחצית מגרש לכל מבנה.

** תותר בניית מחסן בנפרד מבניין המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדי ואחורי של 0.00 מ' או 3.00 מ'.

*** חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות ותהיה כדלקמן :

- (א) מבנה עזר - עד 5% משטח המגרש.
- (ב) מרתף, עד סך 7% משטח המגרש, גובה המרתף יהיה 2.20 מ' ולא יותר ויעודו יהיה לאחסנה ולמקלט בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.
- (ג) קומת עמודים - עד 30 מ"ר למבנה אחד.
- (ד) חניה מקורה - עד 20 מ"ר.

8. **מקלטים :** בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

9. **חניית רכב :** החנייה תהיה בתחומי המגרשים, ועפ"י תקן חניה ארצי.

10. **מערכות תשתית :**

תותר העברת קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.

10.1. **מים ומערכות השקיה -** בתאום עם מהנדס המועצה המקומית ובהנחיתו.

10.2. **ביוב -** תוגש תוכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה הנוספת.

10.3. **ניקוז ותיעול :**

10.3.1. **שמירת קרקע לצרכי ניקוז -** הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים ואין להניח על קרקע זו או לעשות עליה כל עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול.

10.3.2. **ניקוז -** במקרה של דעת הוועדה המקומית, טיבה ומיקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנדרשים, בתאום עם רשות הניקוז.

10.4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים :**

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, היתר בניה יינתן רק במרחקים המפורטים מטה, המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2.00 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5.00 מ'

בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20.00 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00), והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

10.5. **סלפון ומערכת כבלים** - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת בזק.

11. **תנאים למתן היתרי בניה:**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו. כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית:

11.1. היתר בניה ינתן לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.
ע"פ החלטת הממשלה תוקפן של הוראות סעיף זה (תמ"א 31 סעיף 15.4) יהיה החל מ-1.9.96.

11.2. **חומרי גמר** - חומרי גמר של החזיתות יהיו טיח תלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-קני"מ 1:100.

11.3. **פרטים אדריכליים** - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשת והשלמת פרטים אדריכליים בקני"מ מפורט, הכל להנחת דעתו ולהבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.

11.4. **מעקות וכרכוב גגות** - התכנית תפרט מעקות וכרכובי גגות.

11.5. **תכנית פיתוח** - תכלול את חזיתות הגדרות בקני"מ 1:100 (כולל פרט אופיני בקני"מ 1:10). מיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפיתוח).

11.6. **גדרות** -

הגדרות יבנו בגבול המגרש, גובה הגדר יהיה מ-1.30 מ' עד ל-2.00 מ'. חומרי הבניה יהיו אחידים בכל השכונה בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. מגרשים שגובלים בשטחים ציבוריים יחויבו בבניית גדר אבן לאורך השביל.

12. **חלוקה ורישום:**

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

13. **הפקעות לצרכי ציבור:**

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א' - ב'.

שכת התכנון המחוזית
17-02-1997
מחוז הדרום

14. שלבי ביצוע :
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

אדריכל חיים פלמן
מ. השגן 18113
י.נכע נחשון 53/1 ב"ש
טלפון 07-420412

המתכנן

משרד הבינוי והשיכון
מ.נ.ה. הדרום
11.2.97

היוזמים

בעל הקרקע